

まちづくりの実現に向けて

桜川三丁目補助 234 号線沿道地区地区計画



板橋区都市整備部

目 次

1	建築物等の整備について（建築のルール）	1
2	地区計画の計画書・計画図	2～3
3	地区計画の解説	
	・ 建築物の用途の制限について	4
	・ 建築物の高さの最高限度について	4
	・ 壁面の位置の制限について	4
	・ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について	4
	・ 垣又はさくの構造制限	5

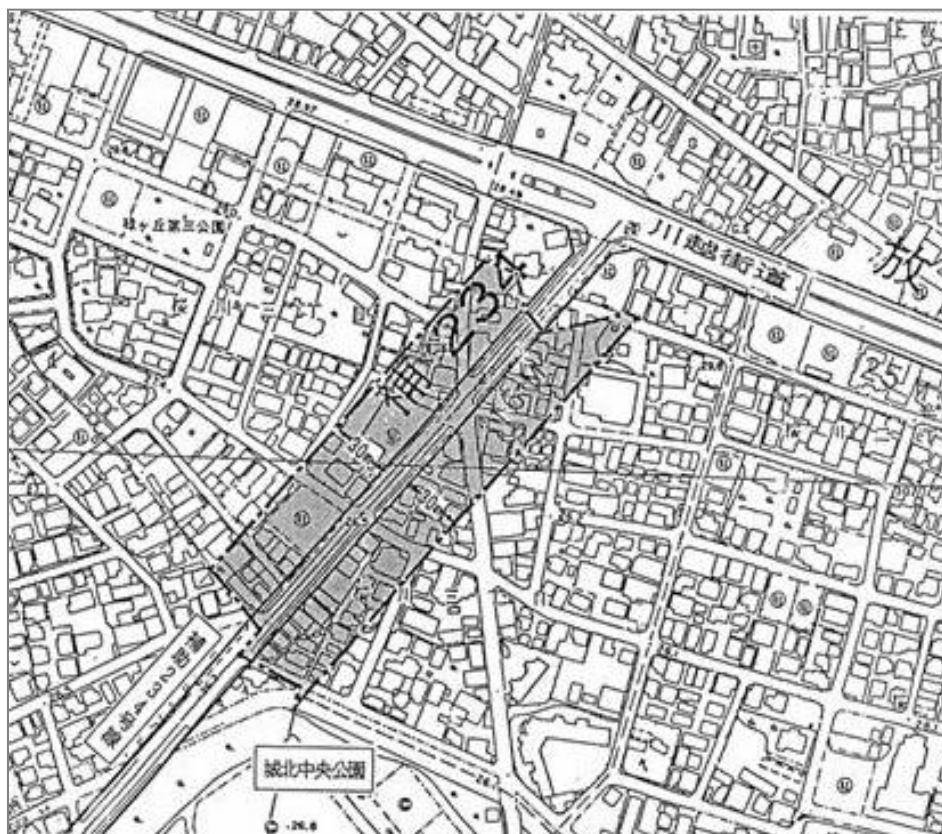


1 建築物等の整備について（建築のルール）

地区計画は、**建築行為等の着手30日前までに届出が必要です。**

	地区計画の概要
●	①建築物等の用途の制限 住宅地としての良好な環境を維持するため、工場、自動車教習所、畜舎、ガソリンスタンド等の立地を制限します。
●	②建築物等の高さの最高限度 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を20mに定めます。
●	③壁面の位置の制限 隣地境界線から外壁等までの距離は0.5m以上とします。ただし、地盤面から高さ4.5m以下の建築物の部分については除きます。
●	④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物等の屋根・外壁等の色は刺激的な原色を避け落ち着いた色調とします。看板・公告塔等は、屋上に取り付け禁止、50cm以上の突出禁止、表示面積5㎡以下のものとします。
●	⑤垣又はさくの構造の制限 道路に面する垣又はさくの構造は生垣またはフェンスとします。

※詳細は、「2 地区計画の計画書・計画図」をご確認ください。



2 地区計画の計画書・計画図

平 3. 2. 28

板橋区告示第 89 号

平 9. 4. 4

板橋区告示第 97 号

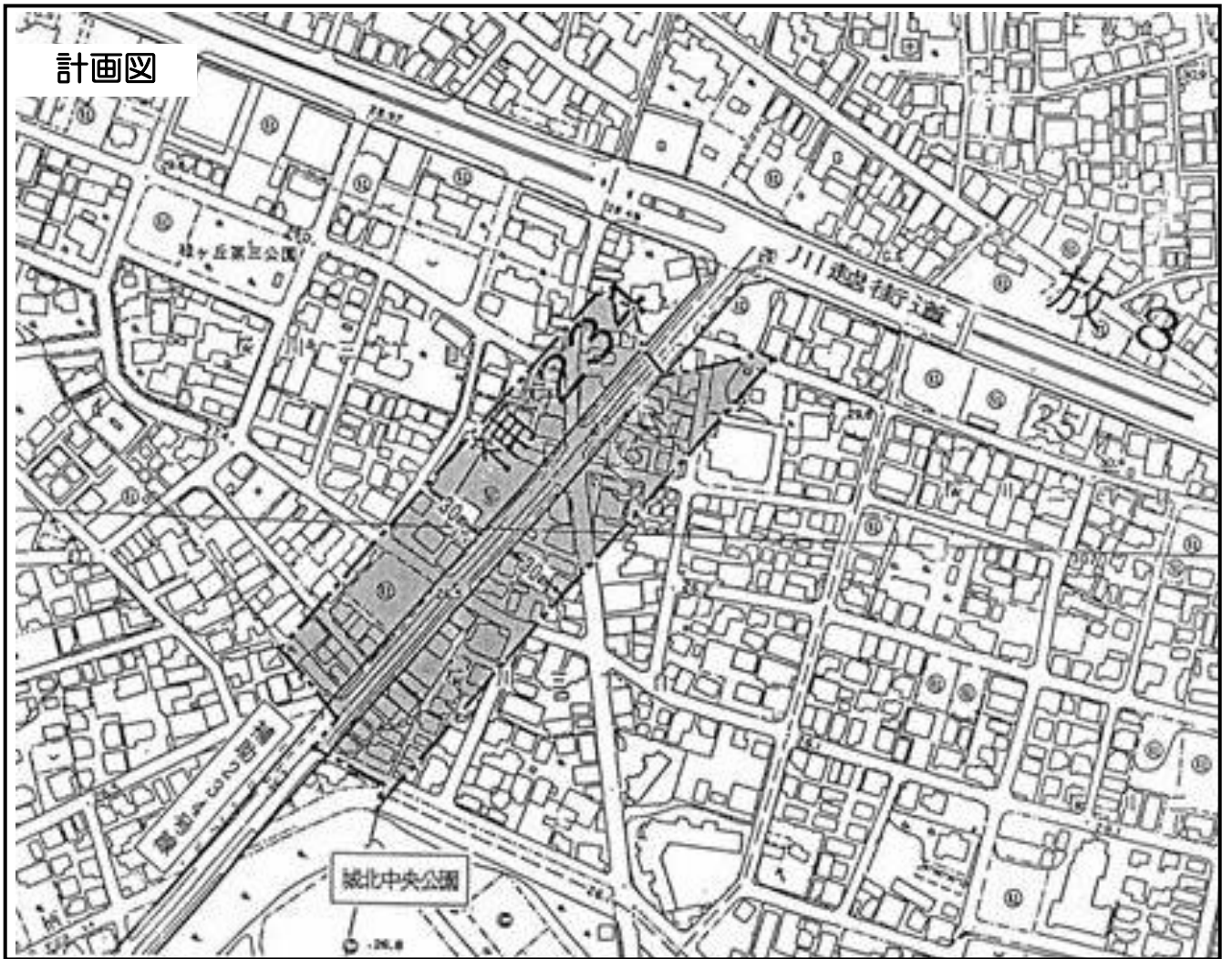
名 称	桜川三丁目補助 2 3 4 号線沿道地区地区計画	
位 置	板橋区桜川三丁目地内	
面 積	約 1.7 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目 標	<p>本地区は、主として木造の専用住宅、店舗併用住宅からなる住宅地で、避難路に指定されている補助 2 3 4 号線の沿道にあり、避難地の城北中央公園と避難路の放射 8 号線を結ぶ防災上重要な地区である。</p> <p>このため、防火地域指定や都市防災不燃化促進事業を活用しながら、沿道の建築物を適正誘導することにより防災性の向上を図るとともに、周辺と調和のとれた安全で快適な街並み空間の創出を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方 針	<p>補助幹線道路の沿道地区にふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、避難路沿道における不燃化を適切に誘導・促進し、延焼遮断帯の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地域の特性をふまえ、補助幹線道路の沿道地区にふさわしい合理的かつ健全な土地利用の実現を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 合理的な土地利用と安全で快適な街並みの形成を図るため建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 住宅地としての良好な環境を維持するため、建築物の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。 防災性の向上と緑化の推進を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。
地区整備に備える計画	建築物等の用途の制限 ※	<p>次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。</p> <p>ただし、建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合においては、建築基準法第 9 1 条の規定を準用する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築基準法別表第 2 (に) 項第 2 号、第 5 号、第 6 号に掲げる建築物 ガソリンスタンド、液化石油ガススタンド
		<p>2 0 m</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 m までは当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>また、建築物が地区計画の区域の内外にわたる場合においては、本規定は建築物の部分に適用する。</p>
	建築物の壁面の位置の制限	<p>隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、0.5 m 以上でなければならない。ただし、地盤面からの高さが 4.5 m 以下の建築物の部分については、この限りではない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 建築物等の屋根、外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け落ち着いた色調のものとする。 看板、広告塔等の屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> 建築物の屋上に取り付けないこと 建築物の壁面から道路側に向かって 5 0 cm 以上突出させないこと 表示面積が 5 m² 以下であること
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。</p> <p>ただし、0.6 m 以下の部分については、この限りでない</p>

※印は知事承認事項

「区域は計画図表示のとおり」

理 由： 都市防災不燃化促進事業に併せ、沿道の建築物を適正に誘導し、周辺と調和のとれた安全で快適な街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。

計画図



3 地区計画の解説

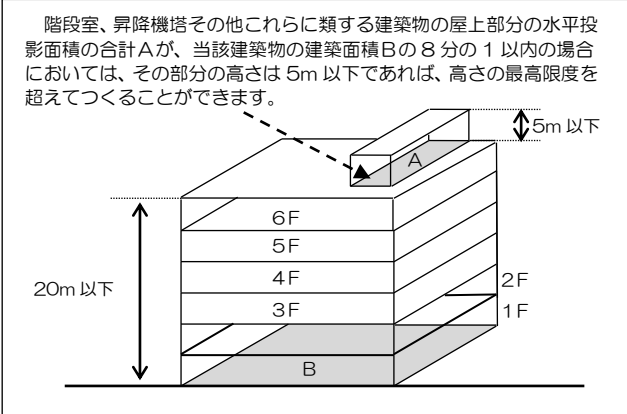
■建築物の用途の制限について

地区特性に合わせたまちの将来像（計画書の土地利用の方針）で定めている。）を実現するため、建築基準法による「用途地域」の制限に加えて、地区計画において以下のように建物の用途を制限しています。

<p>【建築物の用途の制限】：</p> <p>①建築基準法別表第2第（に）項第2号 ② 第5号 ③ 第6号 に掲げる建築物 ④ガソリンスタンド、液化石油ガススタンド</p>	<p>①作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの以外の工場 ②自動車教習所 ③床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

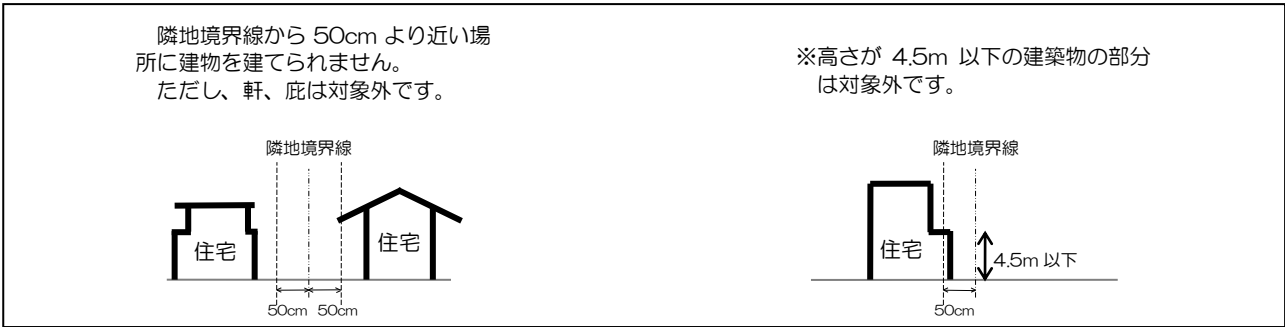
■建築物の高さの最高限度について

合理的な土地利用と安全で快適な街並みの形成を図るため建築物の高さの最高限度を20mと定めています。
 ただし、階段室や昇降機塔等で一定規模以下のものは対象外となります。



■壁面の位置の制限について

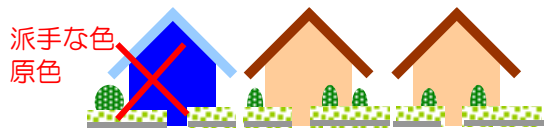
住宅地としての良好な環境を維持するため、建物の周りに、50cm以上のゆとり空間を設けることとしています。ただし、地盤面から高さ4.5m以下の建築物の部分については制限していません。



■建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について

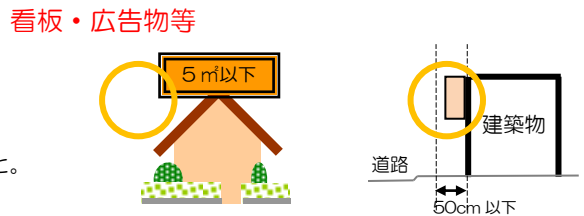
①外壁等の色について

建物等の屋根・外壁の色は、刺激的な原色を避け落ち着いた色調としています。



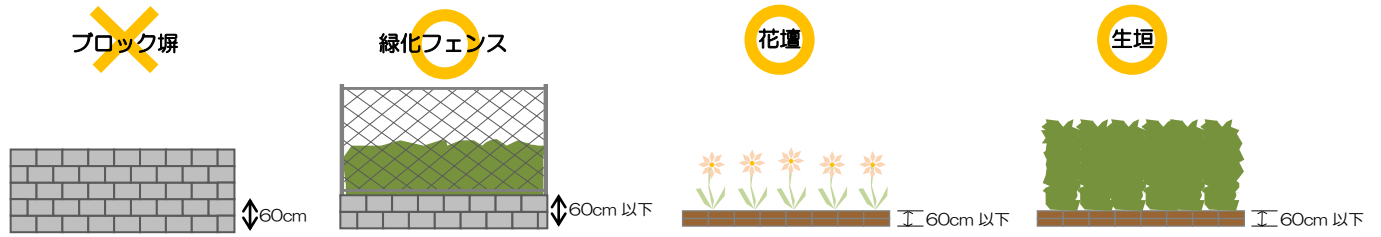
②看板、広告塔等の屋外広告物について

- 看板、広告塔等の屋外広告物を制限しています。
- ①建築物の屋上に取り付けないこと。
 - ②建築物の壁面から道路側に50cm以上突出させないこと。
 - ③表示面積が5㎡以下であること。



■垣又はさくの構造制限

防災性の向上と緑化の推進を図るため、建替え等において塀等を設置又は作りかえる場合には、下図のように道路の沿道は、生垣や透過性のあるフェンス等にすることとします（高さ 60cm 以下の部分については対象外）。ただし、隣地境界側については制限していません。



地区計画に関するお問い合わせは・・・

〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
(区役所北庁舎5階16番窓口)
板橋区都市整備部建築指導課意匠審査係
TEL 03-3579-2573 (直通)